

2 april 2025 vergadering raadscommissie gemeente Renkum
Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek
Burgerspreekrecht
Hans Jonker namens participatieteam omwonenden Stationsweg 49 Oosterbeek

Beste raadscommissieleden. Een aantal van u hebben wij als participatieteam Stw49 mogen spreken. Wij zijn blij dat u zich in dit project verdiept en dat is zeker nodig gezien de gevraagde besluitvorming.

Het college van burgemeester en wethouders (het college) vraagt u in te stemmen met een aantal kaders m.b.t. het bouwproject Stationsweg 49 in Oosterbeek.
En het college vraagt u af te zien van uw bindend adviesrecht.

Ik ga u in een paar minuten uitleggen dat de kaders verre van volledig zijn, dat deze zeer eenzijdig zijn opgesteld, dat de raad niet tijdig betrokken is en dat er van participatie geen sprake is.

Kaders

Intaketafel 31 maart 2022

Al in maart 2022 heeft Nu projectontwikkeling bij onze gemeente via de intaketafel een proefballonnetje opgelaten voor een bouwplan Stationsweg 49. Als we het over kaders hebben, dan zijn er op dat moment kaders vastgesteld. Behalve het verslag zijn deze stukken niet openbaar gemaakt en noch politiek, noch omwonenden zijn hierbij betrokken. Kennelijk zijn er destijds twee schetsontwerpen ingediend, wat blijkt uit de reactie van de stedenbouwkundige. Het betrof een ontwerp voor 27 woningen, waarvan 50% in de categorie 'betaalbaar'.

Je mag gevoeglijk aannemen dat de projectontwikkelaar met 27 woningen aan de bovenkant ging zitten van wat hij realistisch achtte op deze locatie. Het is tenslotte een openingszet.

De intaketafel zag dit plan - op basis van 27 woningen - als kansrijk en gaf een aantal adviezen (kaders) mee.

Stedenbouwkundige: Voorkeur voor grondgebonden woningen.

Het model met de beneden/bovenwoningen heeft niet de voorkeur. Deze gestapelde woningen hebben door hun situering in de nabijheid van de perceelsgrens veel impact op de bestaande naastgelegen kavels (privacy/bezonnig). Voor beide modellen voorkeur voor max drie lagen.

Energie: De nieuwbouw biedt kansen om invulling te geven aan het thema duurzame energie. Er is potentie om daken met zonnepanelen aan te leggen. De locatie valt niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied, waardoor het toepassen van een open of gesloten bodemenergiesysteem is toegestaan.

Omgevingstafel 6 juni 2024

Vanwege o.a. te weinig capaciteit bij de gemeente heeft het project tot januari 2024 stil gelegen. Intussen is het percentage betaalbare woningen opgetrokken van 50% naar 67% en heeft het college aan de projectontwikkelaar gevraagd te onderzoeken in hoeverre er verdicht gebouwd kan worden. Het resultaat is een schetsontwerp met 37 woningen. Reacties en aanbevelingen op dit plan:

Stedenbouwkundige: Blok A (Parallelweg): De voorkeur gaat uit naar woningen aan een autovrij parkje, zoals in de vorige variant, met de woonverdieping op de begane grond aan het park.

Blok C (Dennenkampweg): Het appartementenblok aan de zuidzijde is dermate groot dat het te dicht op de erfgronden komt te staan. Ook hier geldt de privacy gevoeligheid richting omwonenden.

Geadviseerd wordt om te onderzoeken of appartementen gerealiseerd kunnen worden binnen de

contouren van de kwadrantwoningen (maar dan hoger) in combinatie met grondgebonden woningen aan de zuidzijde, of te kiezen voor een volledig grondgebonden programma.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De algemene indruk van dit plan is dat de locatie sterk overvraagd wordt. Het is een introverte wereld waarvan rondom gebouw B van ruimtelijke kwaliteit gesproken kan worden. Een meer kleinschalige ontwikkeling met alzijdige ruimtelijke kwaliteit (in landschappelijke en architectonische zin) is zeer wenselijk voor de reeds bebouwde omgeving en toekomstige gebruikers.

Second opinion stedenbouwkundige 26 september 2024

Op zich bijzonder dat het college intern een second opinion vraagt. Ook bijzonder dat dit niet is ingebracht bij de omgevingstafel en pas nu onderdeel uitmaakt van de informatie die de raad ontvangt. Zie bijlage 8: Interne beoordeling bouwplan 26-9-2024 (Peter Droog, Gerbert Smulders)

- De footprint van gebouw B moet kleiner (kost 2 woningen);
- gebouw C: ivm het laadvermogen en de privacy van omwonenden is het een goede keuze om het gebouw net iets lager te positioneren. (dus 2 woningen eraf?)
- Doordat bouwblok B waarschijnlijk minder woningen krijgt (want de footprint moet kleiner) betekent dit ook dat de parkeervraag omlaag gaat. Hierdoor kunnen de drive under parkeerplaatsen weggehaald worden waardoor er een leeflaag aan straat komt en het beeld groener en autovrij wordt.

Omgevingsvisie Renkum 2040 (vastgesteld januari 2022)

Een dik rapport, vastgesteld door de gemeenteraad, geeft richting aan toekomstige bouwplannen.

Uit dit rapport blijken duidelijke kaders:

- Om een dynamische gemeente te blijven willen we ruimte bieden aan nieuwe woningen. Dit is hoognodig om onze inwoners goede huisvestingsmogelijkheden te kunnen blijven bieden.
Daarbij laten we zoals gezegd wel ons groene en ruime karakter leidend zijn.
- Ook onderkennen wij dat de locaties binnen de dorpen niet allen en/of volledig en mogelijk ook niet op tijd beschikbaar zijn voor de woningbouwopgaven in onze gemeente tot 2030.

We stemmen deze locaties af op het plaatselijke groene en dorpse karakter, het behouden van de hoofdgroenstructuur en een goede bereikbaarheid.

Betrokkenheid gemeenteraad en participatie

Ruimte in participatie

U heeft als raad in 2020 een onderzoek laten uitvoeren door de Rekenkamercommissie Gemeente Renkum met als reden:

Bij de raad bestaat het beeld dat de wijze waarop invulling wordt gegeven aan inwonersparticipatie en het verwerven van draagvlak voor ruimtelijke projecten veelal wordt neergelegd bij de initiatiefnemer. Dit zou mogelijk leiden tot een ongelijkwaardige positie voor andere belanghebbenden dan de initiatiefnemer. De raad is van mening dat een onderzoek naar de wijze waarop participatie en draagvlakverwerving in de gemeente Renkum is ingericht nuttige informatie kan opleveren voor toekomstige participatieprocessen en de implementatie van de Omgevingswet.

De adviezen van de Rekenkamercommissie spreken boekdelen:

- 1) (college) Definieer helder wat een postzegelplan inhoudt en bepaal kaders voor het omgaan met postzegelplannen. Laat de kaders vaststellen door de raad. Het is onvoldoende helder wanneer iets een postzegelplan is. De term zorgt er daarnaast voor dat onderschatting op de loer ligt. Daarom wordt tevens geadviseerd om ook voor postzegelplannen minimale kaders te bepalen voor aanpak en werkwijze ten aanzien van draagvlakverwerving en project aanpak. Dat schept zowel duidelijkheid voor de eigen organisatie als voor belanghebbenden.

- 2) (college) Bepaal kaders voor draagvlakverwerving door een initiatiefnemer en toezicht/regievoering door de gemeente. Door (opponerende) belanghebbenden zal de gemeente altijd als partij worden beschouwd. Daarnaast is het college de indiener van het plan bij de gemeenteraad. In het kader van de omgevingswet krijgen initiatiefnemers in de toekomst steeds vaker de taak om zelf draagvlak te verwerven. Om dit in goede banen te leiden, is het opstellen van heldere spelregels cruciaal. Een handvat en kaders voor de initiatiefnemer en een beschrijving van de rol van de gemeente als toezichthouder en regievoerder schept voor alle partijen duidelijkheid en geeft houvast.
- 3) (college) Geef als college eerder in het proces de benodigde detailinformatie aan de raad zodat de raad zijn kaderstellende taak ook eerder in het proces kan uitvoeren.

Het college trekt het boetekleed aan en schrijft als reactie op dit rapport:

- We delen de conclusie dat er aan het begin van een RO-project er onvoldoende samenspel is tussen college en raad ...
- Op basis van een gedegen analyse van de aard en omvang van het project en de bestaande ruimtelijke (on)mogelijkheden, kunnen we samen met de raad de inhoudelijke en procesmatige bandbreedtes van het project bepalen, inclusief de wijze van draagvlakverwerving. Hierdoor heeft de raad vooraf inzicht in het ruimtelijke vraagstuk en heeft het zeggenschap over de kaders die we onszelf als gemeente of derde initiatiefnemers meegeven. Het voordeel voor ons college is dat we met meer vertrouwen het proces instappen en we ons minder geconfronteerd voelen worden met bijsturing door de raad later in het proces. Door de raad vervolgens goed mee te nemen gedurende de loop van het traject, kunnen plannen mogelijk sneller tot realisatie komen.

Conclusie

De kaderstelling die u is aangeboden ter besluitvorming, is niets meer of minder dan het schetsontwerp van de projectontwikkelaar. Hierbij worden essentiële adviezen van de gemeente zelf en ingebrachte ideeën en bezwaren van omwonenden terzijde geschoven of verstopt in bedekkende formuleringen.

Niet het 'draagvermogen' - zoals de stedenbouwkundige het noemt - van het plangebied is leidend, ook niet het eerder vastgesteld beleid, maar het door het college met oogkleppen op sturen op een maximaal aantal woningen, het koste wat het kost vasthouden aan 67% betaalbare woningen en daarmee de business case van de projectontwikkelaar bepalen hier het aantal woningen.

Voor dit BOPA project is de betrokkenheid van raad en omgeving volstrekt onvoldoende. De omgeving is geïnformeerd en gehoord, maar van inspraak is geen sprake. Reeds bij de intaketafel in 2022 zijn keuzes gemaakt, een gemiste kans om op dat moment in samenspraak met de raad kaders op te stellen.

Het advies van de voorzitter van de omgevingstafel verbaast ons dan ook ten zeerste. Het voorstel wat er ligt is geen compromis tussen belangen. Het is een volkomen eenzijdige invulling, gericht op een maximaal aantal woningen, ten koste van privacy, groenvoorziening, dorpse karakter en onduidelijke gevolgen voor de leefbaarheid.

Minimale kaders

Het Participatieteam omwonenden Stationsweg 49 Oosterbeek heeft vanaf het begin gezegd uit te zijn op samenwerking met inspraak vooraf in plaats van procederen achteraf. Omwonenden leveren sowieso flink aan privacy in. Maar wij missen balans in de afweging van belangen.

Met 27 woningen, het oorspronkelijke plan bij de intake tafel, kan tegemoet gekomen worden aan een aantal ingebrachte adviezen. Er ontstaat ruimte voor groenvoorziening, waterhuishouding en parkeerplaatsen.

Minimaal vragen wij de twee topwoningen blok C (de vierde bouwlaag !) te laten vervallen en af te zien van het 'drive under' concept van blok A. Samen met het voorstel van de (second opinion!) stedenbouwkundige om blok B te beperken tot vier woningen, betekent dit in totaal vier woningen minder. Dit levert meer leefruimte op in het plan zelf, dit haalt de ergste pijn weg voor omwonenden en het maakt het vereiste aantal parkeerplaatsen haalbaar.

Dan nog blijven het lelijke blokken die niet passen in het dorpse karakter, is er waarschijnlijk geen ruimte voor wadi's, moeten er veel bomen worden gekapt en zien wij nog steeds risico's met in- en uitvoegend verkeer naar de Stationsweg. Maar dat zijn dan de concessies die wij met z'n allen doen.